



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Αρ. Φύλλου 187

3 Μαρτίου 2004

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Χαρακτηρισμός των οικισμών Ακράσι, Αμπελικό, Μεγαλοχώρι, Νεοχώρι και Παλαιοχώρι του Δήμου Πλωμαρίου του Νομού Λέσβου ως παραδοσιακών, καθορισμός ζωνών προστασίας των ανωτέρω οικισμών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτούς.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 4 παρ. 1 εδ. α του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α΄ 210), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985, Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (Α΄140) και ερμηνεύθηκαν με το άρθρο 34 παρ. 5 εδ. α του Ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α΄ 285).

β) Του άρθρου 25 παρ. 9β του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124/Α΄).

γ) Του Π.Δ. 1/1986 «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Αιγαίου (ΦΕΚ 158Α΄), όπως ισχύει και ειδικότερα του εδ. αα της περ. ζ΄ της παρ. 3 του άρθρου 2 αυτού.

δ) Του άρθρου 29α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» που προστέθηκε στο νόμο αυτό με το άρθρο 27 του Ν.2081/1992 (ΦΕΚ 154/Α΄/10.9.1992), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του Ν.2469/1997 (ΦΕΚ 38/Α΄/14.3.1997).

2. Το ΔΠΕ/ 5854/12.5.2003 διαβιβαστικό έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου Αιγαίου προς το Δημοτικό Συμβούλιο Πλωμαρίου.

3. Το απόσπασμα Πρακτικού της 8/2003 Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Πλωμαρίου για τη λήψη της 135/2003 γνωμοδότησής του.

4. Το ΔΠΕ/ 8453/21.6.2003 διαβιβαστικό έγγραφο της Δ/νσης Περιβάλλοντος, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου Αιγαίου προς το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) του Υπουργείου Αιγαίου.

5. Το 12/25.7.2003 Πρακτικό του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου.

6. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του τακτικού προϋπολογισμού για το τρέχον και τα επόμενα οικονομικά έτη.

7. Την 11/2004 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, μετά από πρόταση του Υπουργού Αιγαίου, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Χαρακτηρίζονται παραδοσιακοί οι οικισμοί Ακράσι, Αμπελικό, Μεγαλοχώρι, Νεοχώρι και Παλαιοχώρι του Δήμου Πλωμαρίου του Νομού Λέσβου και καθορίζονται οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

Άρθρο 2

Στους παραπάνω οικισμούς εφαρμόζονται εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με ρυθμίσεις του παρόντος:

α) Οι διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 1, 2 του από 24.4.1985 Π.Δ «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (ΦΕΚ 181/Δ/3.5.1985).

β) Οι 5518/85 (ΦΕΚ 71/Δ/19.2.86), 9748/85 (ΦΕΚ 121/Δ/21.2.86), 7761/86 και 1766/92 (ΦΕΚ 1274/Δ/31.12.86 και 1227/Δ/4.10.93), 96/87 (ΦΕΚ 100/Δ/23.2.87), 9751/85 (ΦΕΚ 111/Δ/20.2.86), Αποφάσεις του Νομάρχη Λέσβου για τον «Καθορισμό ορίων των οικισμών αυτών, κατηγοριοποιήσής των και καθορισμό όρων αρτιότητας και δόμησής των».

Όπου στις παραπάνω διατάξεις προβλέπεται αρμοδιότητα της ΕΠΑΕ, νοείται αρμοδιότητα των οικείων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις και ιδίως αυτές του άρθρου 5 παρ. 12 περ. γ του Ν. 2940/2001 (Α΄ 180) και του άρθρου 1 του Π.Δ. 47/2001 (Α΄ 33).

Άρθρο 3

1.α Η τοποθέτηση του κτηρίου στο οικόπεδο γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.10 α, β, δ, ε του από 13.11.1978 (ΦΕΚ 594/Δ΄) Π.Δ/τος, αλλά και με τη συγκεκριμένη παράδοση του οικισμού.

Σε οδούς με συνεχή μέτωπα, η όψη του νέου κτηρίου συμπληρώνει το μέτωπο των διπλανών υφισταμένων οικοδομών. Ο όγκος του κτηρίου τοποθετείται στο όριο της λιθοστρωμένης οδού επί της διαμορφωμένης οικοδομικής γραμμής.

Αντίθετα σε περιοχές όπου η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει κανόνα ως προς τη θέση της γραμμής δόμησης με την ύπαρξη προκηπίου, η οικοδομή τοποθετείται στη διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή.

β. Κατά την τοποθέτηση του κτηρίου μέσα στο οικόπεδο λαμβάνονται υπό όψη τα εξής κριτήρια:

βα. Να μη βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού.

ββ. Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των κοινοχρήστων χώρων.

βγ. Να προστατεύεται όπου είναι δυνατόν η θέα των όμορων οικοπέδων.

βδ. Να μη διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες.

γ. Τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Αιγαίου, εγκρίνουν τη θέση του κτηρίου μέσα στο οικόπεδο και δύνανται να επιβάλλουν επιπλέον περιορισμούς ως προς το ύψος τη μορφή και τον όγκο των κτηρίων, χωρίς αυτό να περιορίζει την εκμετάλλευση του οικοπέδου. Για την έγκριση της θέσης του κτηρίου στο οικόπεδο, υποβάλλεται πλήρης φωτογραφική απεικόνιση του περιβάλλοντος χώρου του οικοπέδου, των ομόρων οικοπέδων, των δρόμων και κοινοχρήστων χώρων που βρίσκονται σε άμεση επαφή με το οικόπεδο

2. Η ογκοπλαστική μορφή των κτιρίων πρέπει να προσεγγίζει τα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα ως προς την σύνθεση, την κλίμακα και τις αναλογίες στον όγκο. Οι όγκοι είναι λιτοί, συμπαγείς,ορθογωνικοί, όπου η μορφή του οικοπέδου το επιτρέπει. Εκεί όπου λόγω της παραδοσιακής διαμορφωμένης μη ευθύγραμμης οικοδομικής γραμμής δημιουργούνται οξείες γωνίες είναι δυνατόν να διαμορφωθούν αποτμήσεις στους όγκους των κτηρίων κατά τα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα.

Τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Αιγαίου μπορούν να επιβάλλουν επί πλέον περιορισμούς ως προς τη μορφή και τον όγκο των κτηρίων, με σκοπό την προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

3. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος ενιαίος κτηριακός όγκος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει από την φυσική στάθμη του εδάφους α) στους οικισμούς Ακράσι, Αμπελικό, Νεοχώρι και Παλαιοχώρι τα 600 κ.μ. και β) στον οικισμό Μεγαλοχώρι τα 700 κ.μ. χωρίς να συνυπολογίζεται ο όγκος της στέγης. Σε κτήρια που λειτουργικά αναπτύσσονται σε όγκο μεγαλύτερο του επιτρεπομένου επιβάλλεται η διάσπαση και ο πλήρης διαχωρισμός των όγκων. Στην περίπτωση αυτή οι τμηματικοί όγκοι απέχουν μεταξύ τους απόσταση τουλάχιστον 2,5 μέτρα.

Σε περίπτωση ειδικών κτηρίων οι επί μέρους κτιριακοί όγκοι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα 1500 κ.μ. Για όγκους μεγαλύτερους των 1500 κ.μ. απαιτείται έγκριση των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου μετά από ειδική τεκμηρίωση.

4. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε δύο (2), με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών τα 7,00μ., μετρούμενο σε κάθε σημείο του κτηρίου, από τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

Σε περίπτωση μεγάλης κλίσης (άνω του 25%) ισχύουν τα ακόλουθα:

Σε οικόπεδα που βρίσκονται στην κατωφέρεια (κατάντι) της οδού, η προβολή του κτηρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δε μπορεί να υπερβαίνει τα 4,50 μ.

Σε οικόπεδα που βρίσκονται στην ανωφέρεια (ανάντι) της οδού, η προβολή του κτηρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δε μπορεί να υπερβαίνει τα 7,50 μ.

Εφόσον είναι απαραίτητο για την προσαρμογή του κτιρίου στα πρότυπα του αμέσου περιβάλλοντός του, τα αρμόδια όργανα μπορούν να επιτρέψουν παρέκκλιση του ανωτάτου επιτρεπομένου ύψους μέχρι ποσοστό 15%, χωρίς υπέρβαση του μεγίστου αριθμού των δύο (2) ορόφων. Πέραν του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της οικοδομής, επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στέγης (μέγιστου ύψους 1,60 μ.) και καπνοδόχου.

Απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση πέραν των απαραίτητων για την κατασκευή του κτηρίου και των διαμορφώσεων του περιβάλλοντος χώρου που εξυπηρετούν τη λειτουργία και χρήση του κτηρίου.

5. Η κάλυψη των κτηρίων γίνεται, υποχρεωτικά, με τετράρριχτη, τρίρριχτη ή δίρριχτη στέγη με ή χωρίς αέτωμα στο κέντρο της όψης, η οποία δε θα προεξέχει της τοιχοποιίας στις τυφλές όψεις του κτηρίου. Η επικάλυψη της στέγης γίνεται με βυζαντινά ή ρωμαϊκά κεραμίδια, και η κλίση της δεν υπερβαίνει τις 30μοίρες. Το υψηλότερο σημείο της στέγης διαμορφώνεται με κορφιά χωρίς αποτμήσεις κατά την έννοια του ύψους. Επιβάλλεται η κατασκευή περιμετρικού γείσου στο ύψος έδρασης της στέγης, από πέτρα, ή μπετόν χρωματισμένο ή συμπαγές τούβλο, ή από άλλο επιχρισμένο υλικό, που θα εξέχει έως 0,15μ.

6.α. Οι όψεις των κτηρίων προσαρμόζονται στα πρότυπα της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των οικισμών. Η όψη του κτηρίου προς το δρόμο είναι συμμετρική στο σύνολο της ή κατά τμήματα κατακόρυφων διαιρέσεων, στην περίπτωση που το πλάτος της υπερβαίνει τα επτά (7) μέτρα στους οικισμούς Ακράσι, Αμπελικό, Νεοχώρι και Παλαιοχώρι και τα δέκα (10) μέτρα στον οικισμό Μεγαλοχώρι. Τα ανοίγματα τοποθετούνται κατά κατακόρυφους και οριζόντιους άξονες. Από τον κανόνα της συμμετρίας μπορεί να εξαιρείται η είσοδος του κτηρίου.

β. Ειδικά για τα μεγάλα δημόσια κτήρια ή για τα κτήρια επαγγελματικής στέγης, με μήκος όψης μεγαλύτερο των 15 μέτρων, επιβάλλεται ειδική μορφολογική και ογκοπλαστική οργάνωση, ανάλογα με τον αριθμό των ορόφων, με χρήση αξόνων συμμετρίας και σύμφωνα με τους υπάρχοντες, κτιριακούς όγκους αντίστοιχης κλίμακας του οικισμού.

γ. Η διαμόρφωση των όψεων είναι λιτή. Κατ΄ εξαίρεση, στον οικισμό Μεγαλοχώρι στον οποίον υπάρχουν κτήρια με εκλεκτικιστικές επιρροές, επιτρέπεται η κατασκευή νέων κτηρίων με πλουσιότερη διαμόρφωση και αναφορές στα υφιστάμενα παραδείγματα και μόνον εάν απαντάται κατά κανόνα και όχι κατ΄εξαίρεση στα κτήρια του άμεσου περιβάλλοντος και μετά από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση των αρμόδιων οργάνων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή οι όψεις των κτηρίων δύναται να διακοσμούνται με ελαφρά προεξέχουσες παραστάδες, διακοσμητικό στηθαίο στη στέψη του κτηρίου, και αέτωμα.

δ. Οι τοιχοποιΐες των κτηρίων κατασκευάζονται, κατά περίπτωση από λιθοδομή ή άλλο υλικό και είναι υποχρεωτικά επιχρισμένες.

ε. Επιτρέπεται η διαμόρφωση όλης της όψης του κτηρίου ή μόνο του τμήματος που αντιστοιχεί στον όροφο από εμφανή συμπαγή τούβλα, μόνον εάν απαντάται κατά κανόνα και όχι κατ΄εξαίρεση στα κτήρια του άμεσου περιβάλλοντος και μετά από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση των αρμόδιων οργάνων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

ζ. Για το χρωματισμό του κύριου σώματος του κτηρίου χρησιμοποιούνται αποχρώσεις του πράσινου, του καφέ, της ώχρας, του γκρι, μπεζ, ροδί, χοντροκόκκινο, γαλάζιο, μπλε και λαδί. Η σχετική χρωματολογική μελέτη πρέπει να συνοδεύεται από χρωματολόγιο επιλογής του μελετητή.

η. Απαγορεύεται οποιουδήποτε είδους επένδυση στην επιφάνεια των όψεων, καθώς το αρτιφισιέλ, το ρελιέφ, το «πεταχτό» κ.λπ.

7.α. Στους οικισμούς Παλαιοχώρι και Νεοχώρι, ο όροφος των κτηρίων είναι δυνατόν να κατασκευασθεί από ελαφρά ξύλινη κατασκευή, ή από τοιχοποιία επενδεδυμένη με ξύλινο σανίδωμα, η οποία θα ακολουθεί το περίγραμμα του κτηρίου ή θα προεξέχει από αυτό (σαχνισίνι).

β. Σε νέο κτήριο επιτρέπεται η κατασκευή τμήματος ορόφου σε προεξοχή (σαχνισίνι), μόνον εάν απαντάται κατά κανόνα και όχι κατ'εξαίρεση στα κτήρια του άμεσου περιβάλλοντος και μετά από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση των αρμόδιων οργάνων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Η προεξοχή επιτρέπεται και πάνω από κοινόχρηστους χώρους, τηρουμένων των προϋποθέσεων του ισχύοντος Κτιριοδομικού Κανονισμού και του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.) ως προς το ελάχιστο ύψος κατασκευών πάνω από κοινόχρηστους χώρους.

γ. Η προεξοχή (σαχνισίνι), δύναται να είναι παράλληλη ή υπό γωνία με την υποκείμενη τοιχοποιία. Το σαχνισίνι μπορεί να εξέχει έως και 0,50 μ., ενώ το συνολικό μήκος του δεν πρέπει να υπερβαίνει τα τέσσερα (4,00) μέτρα. Σε περίπτωση πλατυμέτωπου κτηρίου, μπορούν να διαμορφωθούν δύο σαχνισίνια.

δ. Η στήριξη της κατασκευής γίνεται είτε με την προεξοχή των ξύλινων δοκαριών του πατώματος είτε με ξύλινες ή σιδερένιες αντηρίδες, είτε με φουρούσια από πέτρα ή μπετόν. Τα σαχνισίνια κατασκευάζονται είτε από ελαφριά ξύλινη κατασκευή, είτε από τοιχοποιία επενδεδυμένη με ξύλινο σανίδωμα (κατ' εξαίρεση της παραγράφου 6 του παρόντος) αποκλειομένου του «ραμποτέ», είτε από άλλο υλικό επιχρισμένο υποχρεωτικά. Στην πρώτη περίπτωση οι σανίδες έχουν πλάτος μεγαλύτερο των 0,15 μ. και να τοποθετούνται οριζόντια. Η διαμόρφωση των πλευρικών ακμών γίνεται με ξύλινους διακοσμητικούς ορθοστάτες (κιονίσκους) σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού. Κατά ανάλογο τρόπο διαμορφώνεται και η κατασκευή ξύλινου ορόφου στο περίγραμμα της τοιχοποιίας του ισογείου.

ε. Σε υφιστάμενα κτήρια, που έχουν (ή είχαν παλαιότερα) σαχνισίνια πάνω από κοινόχρηστους χώρους, επιτρέπεται η ανακατασκευή τους στην αρχική μορφή και θέση μετά από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή.

8.α. Τα εξωτερικά ανοίγματα επιβάλλεται να ακολουθούν τα πρότυπα του οικισμού ως προς τη θέση τους στην όψη και ως προς τις αναλογίες και τις διαστάσεις τους (αναλογία πλάτους/ύψος = 1/2 και πλάτος που κυμαίνεται από 0,80-1,00μ.).

Τα ανοίγματα τοποθετούνται σε κατακόρυφους άξονες συμμετρίας. Από τον κανόνα της συμμετρίας μπορεί να εξαιρείται η είσοδος του κτηρίου, η οποία μπορεί να έχει πλάτος έως 1.30μ., τηρούμενης πάντα της πιο πάνω αναλογίας.

Οι μαγαζόπορτες μπορούν να διαμορφώνονται με πλάτος έως 2,00 μ. σε ειδικές περιπτώσεις, μετά την έγκριση των αρμοδίων οργάνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις.

β. Τα ανοίγματα των όψεων είναι λιτά, κατά τα τοπικά πρότυπα. Τα υπέρθυρα των ανοιγμάτων μπορεί να είναι είτε οριζόντια είτε σε σχήμα χαμηλωμένου τόξου.

γ. Η απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές του κτηρίου θα είναι κατ' ελάχιστο 0,60 μ. και η μεταξύ τους απόσταση τουλάχιστον 0.50 μ. στους οικισμούς Ακράσι, Αμπελικό, Νεοχώρι και Παλαιοχώρι και 1,00 και 0,50 αντίστοιχα στον οικισμό Μεγαλοχώρι.

9.α. Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα με τζαμιλίκια που θα έχουν οριζόντια και κατακόρυφα καίτια και εξωτερικά πατζούρια, ανάλογης μορφής με τους επικρατέστερους τύπους του οικισμού (ταμπλαδωτά ή καρφωτά ή περσιδωτά γαλλικού τύπου), αποκλειομένων των γερμανικών, των συρομένων και των ρολών.

β. Για το χρωματισμό των κουφωμάτων χρησιμοποιείται το πράσινο, η σκούρα ώχρα, το καφέ, το κεραμιδί και το ανοιχτό γαλάζιο ανάλογα με τη χρωματική οργάνωση της όψης. Αποκλείεται το φυσικό χρώμα του ξύλου.

γ. Τα μεταλλικά στηρίγματα και εξαρτήματα (μεντεσέδες κ.λπ.) θα είναι απλού σχεδίου, χωρίς διακοσμήσεις, σύμφωνα με τα τοπικά πρότυπα, και θα βάφονται στον ίδιο χρωματισμό με το κούφωμα.

10. α. Επιτρέπεται η κατασκευή μεμονωμένων ανοικτών εξωστών σε πρόβολο στον όροφο του κτηρίου. Οι εξώστες έχουν ορθογωνική κάτοψη και δεν επιτρέπεται να έχουν διαστάσεις μεγαλύτερες από 2,20μ. στο μήκος και 1,20μ. στο πλάτος

β. Οι εξώστες σε πρόβολο κατασκευάζονται κατά τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα με δοκούς από σίδηρο ή ξύλο που υποστηρίζουν δάπεδο από ξύλινες τάβλες ή με σύμμεικτη κατασκευή με σκελετό από σιδηροδοκό πάχους 10εκ., ο οποίος «πληρώνεται» με οπλισμένο σκυρόδεμα στο πάχος της δοκού.

Κατ΄ εξαίρεση στον οικισμό Μεγαλοχώρι εκτός των παραπάνω επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών με δάπεδο πάχους έως 12εκ. από πέτρα, μάρμαρο ή μπετόν χρωματισμένο ή επιχρισμένο και φουρούσια από το ίδιο υλικό τα οποία καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος από το βάθος του εξώστη.

Σε κάθε περίπτωση τα στηθαία των εξωστών κατασκευάζονται από περιμετρικό κιγκλίδωμα απλής μορφής.

γ. Απαγορεύεται η κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων και στεγασμένων βεραντών καθώς και η κατασκευή εξώστη σε υποστυλώματα.

11. Απαγορεύεται η κατασκευή ανοικτού εξωτερικού κλιμακοστασίου σε όλες τις όψεις του κτηρίου εκτός από κλίμακες πυροπροστασίας σε ειδικά κτήρια που δεν είναι δυνατή άλλως η κατασκευή τους.

Όπου λόγω υψομετρικής διαφοράς επιβάλλεται η κατασκευή περιορισμένης εξωτερικής κλίμακας για την προσέγγιση της κεντρικής εισόδου στο ισόγειο, αυτή θα γίνεται κτιστή και θα τοποθετείται είτε παράλληλα και σε επαφή με την πρόσοψη είτε σε εσοχή κάθετα προς το δρόμο και εντός του περιγράμματος του κτηρίου.

12. Η μορφή και το ύψος των περιτοιχίσεων ακολουθεί τα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα. Απαγορεύεται η δημιουργία τόξων ή διακοσμητικών βόλτων στο σώμα του κτηρίου και στις περιτοιχίσεις των οικοπέδων. Οι αυλόπορτες είναι σιδερένιες, απλής μορφής και χρωματίζονται σε αποχρώσεις γκρι καφέ, πράσινου, κεραμιδί.

13. Οι καπνοδόχοι κατασκευάζονται με βάση τα αρχιτεκτονικά πρότυπα του οικισμού από εμφανές συμπαγές τούβλο είτε από άλλο υλικό επιχρισμένο. Απαγορεύεται η μεταλλική ή η νέου τύπου κατασκευή.

14. Οι ηλιακοί συλλέκτες και εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους στον ακάλυπτο χώρο, θα ενσωματώνονται στη στέγη θα ακολουθούν την κλίση της και θα τοποθετούνται σε σημείο μη ορατό από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού. Ο θερμοσίφωνας θα τοποθετείται με ειδικό κυκλοφορητή μέσα στη στέγη.

15. Τα κλιματιστικά μηχανήματα τοποθετούνται σε θέση μη ορατή από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού και όχι στην κύρια όψη του κτηρίου.

16. Οι υδρορροές θα έχουν μορφή και θέση ενταγμένη στην αρχιτεκτονική σύνθεση, ώστε να μη διαταράσσουν την οργάνωση της όψης του κτηρίου. Θα τοποθετούνται σε επαφή με την εξωτερική τοιχοποιία με οριζόντια και κατακόρυφη διαδρομή, κάτω από τη στέγη και στα σημεία της μεσοτοιχίας, και θα εκβάλλουν υπόγεια στο αντίστοιχο σημείο του λιθόστρωτου.

17. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS) καθώς και η κατασκευή λυόμενων ή προκατασκευασμένων κτηρίων.

18. Όπου υπάρχει ανάγκη ηλιοπροστασίας, σε οδούς ή ισόγειες όψεις καταστημάτων, τα σκιάδια θα διαμορφώνονται με φυσικό πράσινο (αναρριχώμενα φυτά, δένδρα) με ελάχιστες μεταλλικές υποδομές στήριξης και ανάρτησης. Περιορισμένων διαστάσεων ελαφρά πετάσματα από λευκό καραβόπανο, μπορούν να τοποθετηθούν μόνο στις εισόδους των καταστημάτων. Απαγορεύονται οι χρωματισμοί και η τοποθέτηση διαφημίσεων στα σκιάδια.

19. Οι επιγραφές ενσωματώνονται στη λογική και την οργάνωση των όψεων. Είναι μικρών διαστάσεων, όχι πλαστικές ούτε φωτεινές όχι μεγαλύτερου πλάτους από τα ανοίγματα στα οποία αντιστοιχούν, και εφάπτονται στο επίπεδο της όψης. Οι διαφημίσεις θα τοποθετούνται μόνο σε ειδικές θέσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού και μετά από έγκριση των αρμοδίων οργάνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις.

Οι επιγραφές πρέπει να είναι στην Ελληνική. Στην περίπτωση παράθεσης μετάφρασης, τα ξενόγλωσσα στοιχεία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σε μέγεθος το ήμισυ των Ελληνικών.

Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων στα μέτωπα των δρόμων ή στα σκιάδια.

20. Οι μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος ενσωματώνονται σε εσοχές των τοίχων στις όψεις των κτηρίων και καλύπτονται με ξύλινο κούφωμα.

21. Απαγορεύεται η κατασκευή πισίνας σε οικόπεδα εντός των ορίων των οικισμών. Επιτρέπεται η κατασκευή τους μόνο σε τουριστικά συγκροτήματα και μετά από βεβαίωση του Δήμου ότι μπορεί να αντιμετωπισθεί η πλήρωση και λειτουργία τους από τα αποθέματα νερού του νησιού. Η εσωτερική επένδυση των κατασκευών θα είναι χρώματος λευκού ή σε άλλη γήινη απόχρωση.

Άρθρο 4

Τα δίκτυα κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ΟΤΕ) πρέπει να τοποθετούνται υπόγεια σε ειδικούς αγωγούς κάτω από το λιθόστρωτο, το οποίο με ευθύνη των οργανισμών που εκπονούν το έργο, επανατοποθετείται στην αρχική του θέση.

Ο δημοτικός, δημόσιος φωτισμός των δρόμων γίνεται με ενιαίο τρόπο ώστε να εξυπηρετεί και να φωτίζει την προοπτική των δρόμων, τις όψεις των κτηρίων και την πορεία των πεζών στους δρόμους. Η ανάρτησή του γίνεται από τις όψεις των σπιτιών με ελάχιστα μεταλλικά στηρίγματα και λεπτά συρματόσχοινα.

Άρθρο 5

1. Απαγορεύεται η αντικατάσταση και επισκευή των υπαρχόντων λιθόστρωτων και πλακόστρωτων δρόμων, πεζοδρομίων και πλατωμάτων, με οποιοδήποτε άλλο υλικό εκτός από αυτό που παραδοσιακά χρησιμοποιείται στον οικισμό. Τα λιθόστρωτα επιβάλλεται να ανακατασκευαστούν όπου έχουν επικαλυφθεί, φθαρεί, ή καταστραφεί.

2. Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του αστικού εξοπλισμού (πράσινο, κρήνες, περιτοιχίσεις, πλακόστρωτα κ.λπ.) των κοινοχρήστων χώρων του οικισμού (πλατείες, δρόμοι) και απαιτείται ειδική μελέτη για την ανάπλαση, διατήρηση και ανάδειξη των χώρων αυτών.

Τυχόν νέες επεμβάσεις γίνονται με τρόπο και υλικά που να ακολουθούν την τοπική κατασκευαστική παράδοση (π.χ. διαφοροποίηση του υλικού ανάλογα με το χαρακτήρα κάθε χώρου).

3. Σημαντικά ίχνη και κατάλοιπα μηχανών και εξαρτημάτων βιομηχανικής παραγωγής, τα οποία υπάρχουν στον οικισμό, δεν καταστρέφονται, ούτε απομακρύνονται, αλλά αξιοποιούνται κατά περίπτωση.

Άρθρο 6

Για τους οικισμούς Ακράσι, Αμπελικό, Μεγαλοχώρι, Νεοχώρι και Παλαιοχώρι του Δήμου Πλωμαρίου του Νομού Λέσβου ισχύουν οι παρακάτω όροι προστασίας παραδοσιακών κτηρίων και συνόλων των οικισμών.

Ι. Παραδοσιακά κτήρια και σύνολα.

1. Κτήρια ή σύνολα κτηρίων που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού θεωρούνται παραδοσιακά. Η αξιολόγηση των κτηρίων διενεργείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου.

2. Παραδοσιακό θεωρείται το εκάστοτε αρχικό κτήριο καθώς και τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτού (μάντρες, αυλόθυρες, φούρνοι, κρήνες, λιθόστρωτα δάπεδα κλπ) όπως και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ΄ ύψος ή κατ΄ επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα που αλλοιώνουν το αρχικό κτήριο. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων αυτών, που επιβάλλεται να αφαιρεθούν ή να τροποποιηθούν σύμφωνα με τις μορφολογικές διατάξεις του παρόντος διατάγματος από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου.

3. Απαγορεύεται η κατεδάφιση, καταστροφή ή η αλλοίωση των παραδοσιακών κτηρίων και συνόλων του οικισμού, όπως επίσης και των επιμέρους αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων αυτών.

ΙΙ. Εργασίες επισκευής και αποκατάστασης παραδοσιακού κτηρίου.

1. Για την επισκευή, αποκατάσταση και αναστύλωση παραδοσιακών κτηρίων, χορηγείται άδεια δόμησης, έστω και αν οι αιτούμενες εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος Διατάγματος, κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας και μελέτης, από την οποία θα προκύπτει η ακριβής αρχική μορφή και θέση του κτίσματος και κατόπιν εγκρίσεως των αρμοδίων Υπηρεσιών. Στην περίπτωση αυτή η ύπαρξη της παλαιάς οικοδομής εντός του οικοπέδου θα αποδεικνύεται με φωτογραφίες θεωρημένες από το δήμο ή την Κοινότητα. Σε κτήρια που βρίσκονται σε ερειπιώδη κατάσταση και δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία που

να τεκμηριώνουν τη μορφολογία των όψεων τους λαμβάνονται υπόψη αυτά των οικοδομών του άμεσου περιβάλλοντος.

2. Σκοπός της επισκευής και αποκατάστασης ενός παραδοσιακού κτηρίου, είναι η διατήρηση της αρχιτεκτονικής μορφής και της στατικής δομής, οι οποίες αναδεικνύονται μέσα από τις εργασίες συντήρησης του, όπως και η αναβίωση του για να στεγάσει σύγχρονες οικιστικές ανάγκες. Για το σκοπό αυτό επιτρέπονται οι εργασίες εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων και εσωτερικές διαρρυθμίσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος.

3. Στις εργασίες επισκευής και αποκατάστασης των παραδοσιακών κτηρίων, χρησιμοποιούνται υλικά ίδια ή παρεμφερή με τα αρχικά. Σε περίπτωση που απαιτούνται μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις για την αποκατάσταση της στατικής επάρκειας και ισορροπίας του κτηρίου,(αντικατάστασης μεσοπατωμάτων, στεγών, επέμβαση στο πέτρινο κέλυφος κλπ) εξετάζεται η μέθοδος αποκατάστασης, που διαταράσσει λιγότερο την υφιστάμενη στατική δομή κτηρίου. Σε λιθόκτιστα κτήρια η εξωτερική τοιχοποιία, ανακατασκευάζεται υποχρεωτικά στις αρχικές της διαστάσεις.

Άρθρο 7

Περιμετρικά των οικισμών Ακράσι, Αμπελικό, Μεγαλοχώρι, Νεοχώρι και Παλαιοχώρι του Δήμου Πλωμαρίου του Νομού Λέσβου, καθορίζεται ζώνη προστασίας στην εκτός των ορίων τους περιοχή και σε ακτίνα χιλίων (1.000) μέτρων γύρω από αυτά. Στη ζώνη αυτή τα κτίρια οικοδομούνται ως προς τα μορφολογικά στοιχεία σύμφωνα με τα ισχύοντα για τον αντίστοιχο παραδοσιακό οικισμό. Οι αρμόδιες υπηρεσίες διατυπώνουν σύμφωνη γνώμη για τη χορήγηση κάθε άδειας δόμησης στις ζώνες αυτές και ελέγχουν σε όλες τις φάσεις εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση κλπ) την τήρηση των όρων της εκδοθείσης αδείας δόμησης.

Άρθρο 8

1. Η τελική θεώρηση της άδειας δόμησης για τη σύνδεση του κτηρίου με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτρικού ρεύματος παρέχεται μόνο μετά την έγκριση των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τον οργανισμό του Υπουργείου Αιγαίου. Η έγκριση αυτή παρέχεται αφού υποβληθούν φωτογραφίες όλων των όψεων του κτηρίου, που πιστοποιούν την εφαρμογή της εγκεκριμένης μελέτης.

2. Έγκριση των αρμοδίων οργάνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις απαιτείται και στην περίπτωση επισκευών για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 22/παρ. 1 του Ν. 1577/1985 «ΓΟΚ», όπως ισχύει, δεν απαιτείται άδεια δόμησης.

Άρθρο 9

1. Οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς, όπως ιδίως δάση, δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι.

2. Σε περίπτωση εφαρμογής του Άρθρου 41 του νόμου 1337/1983 δεν επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου ύψους και αριθμού ορόφων που προβλέπονται από το παρόν διάταγμα για τον οικισμό.

Άρθρο 10

1. Άδειες και αναθεωρήσεις αδειών που έχουν εκδοθεί με το υφιστάμενο νομικό καθεστώς και εξακολουθούν να ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Φάκελοι αδειών δόμησης που έχουν κατατεθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία και είναι πλήρεις, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί του τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης, δεν εκδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 παρ. 1 του Ν. 2831/2000 (Α΄ 140), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 παρ. 1 του Ν. 3212/2003 (Α΄ 308).

2. Στις περιπτώσεις αδειών που αφορούν μελέτες ειδικών κτηρίων, οι οποίες έχουν εγκριθεί αρμοδίως και διατηρούνται σε ισχύ, εφόσον κατατεθεί εντός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος πλήρης φάκελος στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 26 παρ. 1 του Ν. 2831/2000 (Α΄ 140), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 παρ. 1 του Ν. 3212/2003 (Α΄ 308).

Άρθρο 11

Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος θα πρέπει υποχρεωτικά να συνυποβάλλεται με το διάγραμμα κάλυψης ακριβής μηκοτομή στην οποία θα τοποθετείται η σχηματική τομή των κτηρίων και οι προτεινόμενες διαμορφώσεις του εδάφους, ελάχιστης κλίμακας 1:100 η οποία θα ταυτίζεται απόλυτα με το τοπογραφικό και τις στάθμες δρόμου και έναντι οικοπέδων ώστε η οικοδομή να προσαρμόζεται αυστηρά στα δεδομένα του οικοπέδου.

Άρθρο 12

Προσαρτάται Παράρτημα 3 σελίδων με σχεδιαστικά υποδείγματα διαμόρφωσης όψεων.

Άρθρο 13

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Αιγαίου αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 11 Φεβρουαρίου 2004

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΙΓΑΙΟΥ

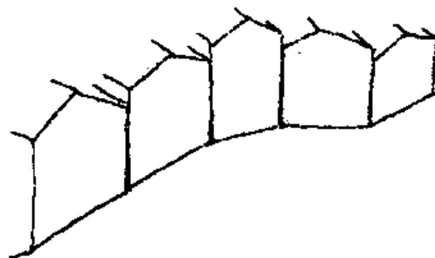
Ν. ΣΗΦΟΥΝΑΚΗΣ

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ 3 ΣΕΛΙΔΕΣ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

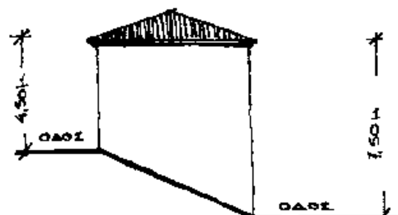
ΣΧΗΜΑ 1

Άρθρο 3, παρ. 1α
Σε οδούς με συνεχή μέτωπα, η όψη του νέου κτιρίου συμπληρώνει το μέτωπο των διπλανών υφιστάμενων οικοδομών



ΣΧΗΜΑ 2

Άρθρο 3, παρ. 4.
Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε δύο (2), με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών τα 7,00μ., μετρούμενο σε κάθε σημείο του κτηρίου, από τη στάθμη του φυσικού εδάφους.
Σε περίπτωση μεγάλης κλίσης (άνω του 25%) ισχύουν τα ακόλουθα:
Σε οικόπεδα που βρίσκονται στην κατωφέρεια (κατάντι) της οδού, η προβολή του κτηρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 4,50μ.
Σε οικόπεδα που βρίσκονται στην ανωφέρεια (ανάντι) τής οδού, η προβολή του κτηρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 7,50μ.



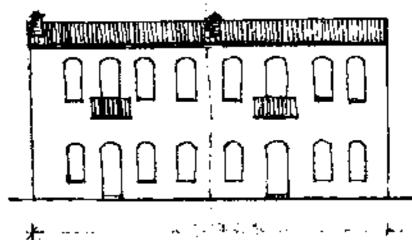
ΣΧΗΜΑ 3

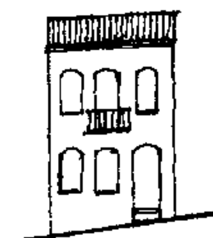
Άρθρο 3, παρ. 6α.

Οι όψεις των κτηρίων προσαρμόζονται στα πρότυπα της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των οικισμών. Η όψη του κτηρίου προς τον δρόμο είναι συμμετρική στο σύνολο της ή κατά τμήματα κατακόρυφων διαιρέσεων, στην περίπτωση που το πλάτος της υπερβαίνει τα επτά (7) μέτρα στους οικισμούς Ακράσι, Αμπελικό, Νεοχώρι και Παλαιοχώρι και τα δέκα (10) μέτρα στον οικισμό Μεγαλοχώρι.

Τα ανοίγματα τοποθετούνται κατά κατακόρυφους και οριζόντιους άξονες. Από τον κανόνα της συμμετρίας μπορεί να εξαιρείται η είσοδος του κτηρίου.



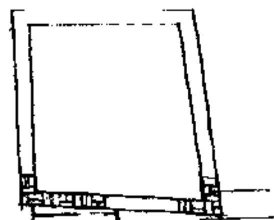




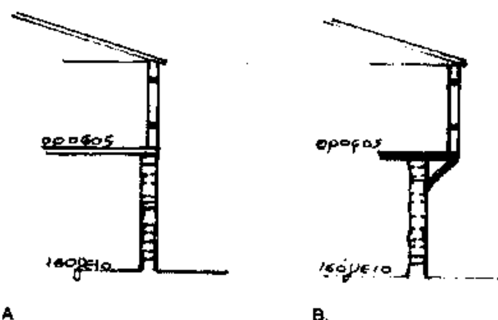
ΣΧΗΜΑ 4

Άρθρο 3, παρ. 7α

Κατασκευή τμήματος ορόφου σε προεξοχή
1= φέρουσα λιθοδομή ισογείου
2= προβολή προεξοχής (σαχνισίνι) ορόφου

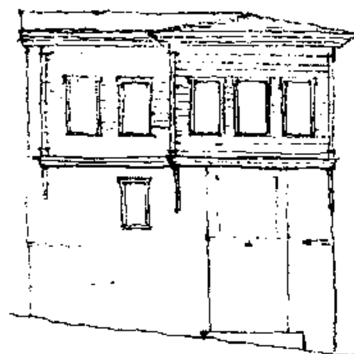


ΣΧΗΜΑ 5
Άρθρο 3, παρ. 7α
Α. Ξύλινη κατασκευή ορόφου στο περίγραμμα του ισογείου
Β. Ξύλινο «σαχνισίνι» στον όροφο



ΣΧΗΜΑ 6

Άρθρο 3, παρ. 7δ
Τα σαχνισίνια κατασκευάζονται είτε από ελαφριά ξύλινη κατασκευή, είτε από τοιχοποιία επενδεδυμένη με ξύλινο σανίδωμα αποκλειομένου του «ραμποτέ», είτε από άλλο υλικό επιχρισμένο υποχρεωτικά. Στην πρώτη περίπτωση οι σανίδες έχουν πλάτος μεγαλύτερο των 0,15 μ. και να τοποθετούνται οριζόντια. Η διαμόρφωση των πλευρικών ακμών γίνεται με ξύλινους διακοσμητικούς ορθοστάτες (κιονίσκους) σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού. Κατά ανάλογο τρόπο διαμορφώνεται και η κατασκευή ξύλινου ορόφου στο περίγραμμα της τοιχοποιίας του ισογείου.



ΣΧΗΜΑ 7

Άρθρο 3, παρ. 10β

Οι εξώστες σε πρόβολο κατασκευάζονται κατά τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα με δοκούς από σίδηρο ή ξύλο που υποστηρίζουν δάπεδο από ξύλινες τάβλες (i) ή με σύμμεικτη κατασκευή με σκελετό από σιδηροδοκό πάχους 10εκ., ο οποίος «πληρώνεται» με οπλισμένο σκυρόδεμα στο πάχος της δοκού (ii).


I


II